Bolig Esbjerg • Eriksensvej 7 • 6710 Esbjerg V • Tlf. 40 92 46 47 • www.boligesbjerg.dk

Salgsopstilling

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg | Sag nr. 1587 | Dato 23. januar 2014

Beskrivelse

Beliggende i det attraktive Højvangs Kvarter, finder man denne store og meget velholdte villa, beliggende på lukket og trafikstille gade.

Denne bolig ville kunne rumme den store børnefamilie. Boligen har en yderst funktionel og anvendelig kælder med god loftshøjde.

Endvidere tilhørende skøn og ugeneret have, samt muret garage.

Denne villa er et besøg værd.

Tilbehør

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Køleskab (Electrolux). Emhætte (Asko). Ker. kogeplader (Vos). Indbygningsovn (Voss). Opvaskemaskine (Bosch). Kummefryser (Vestfrost). Tørretumbler (Baukneckt).

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkredit-institut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet:
__X__ Ja______ Nej jf. side 2

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre:
__X__ Ja______ Nej jf. side 2

Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
_____ Ja __X__ Nej Hvis ja, hvilke

Vigtig information

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg

Sag nr. 1587

Beliggende i det attraktive Højvangs Kvarter, finder man denne store og meget velholdte villa, beliggende på lukket og trafikstille gade, og stadig meget tæt ved Esbjerg centrum, samt naturskønne områder.

Denne bolig ville kunne rumme den store børnefamilie. Boligen har en yderst funktionel og anvendelig kælder med god loftshøjde.

Indeholder:

Rummelig og præsentabel entre. Gæstetoilet. Stort og dejligt køkken med god spise-plads, pæne hvidmalede elementer. Der er fra køkkenet rigtig god mulighed for at åbne op ind til stuen, og skabe et meget stort køkken/alrum.
Stor dejlig stue med flot stavparketgulv som nylig er afhøvlet og flot lakeret. Åben forbin-delse til dejlig pejsestue med flotte ølandsklinker, samt udgang til en meget pæn og stor havestue.
Dejligt tidsløst badeværelse med lyse klinker, hvidt inventar, stor bruseniche samt vaske-tøjsskakt ned til kælder. Godt værelse med skabe med nylig afhøvlede trægulve som er blevet oliebehandlet. Stort værelse med nylig afhøvlede gulve som også er blevet oliebe-handlet, samt skabe. Soveværelse med tilsvarende trægulve, samt skabe (dette værelse har tidligere været 2 værelser som ville kunne laves til 2 værelser igen).

Meget god og funktionel kælder med egen indgang:

Vaskerum. Depotrum. Stor gildestue med medfølgende skab og barstole. Godt værksted. Godt disp. rum. Toilet.

Endvidere tilhørende skøn og ugeneret have, samt muret garage.

Denne villa er et besøg værd.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1a.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg | Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg | Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg

Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1d.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg	Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1e.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg | Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1f.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg

Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1g.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg	Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1h.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg	Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1i.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg	Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1j.

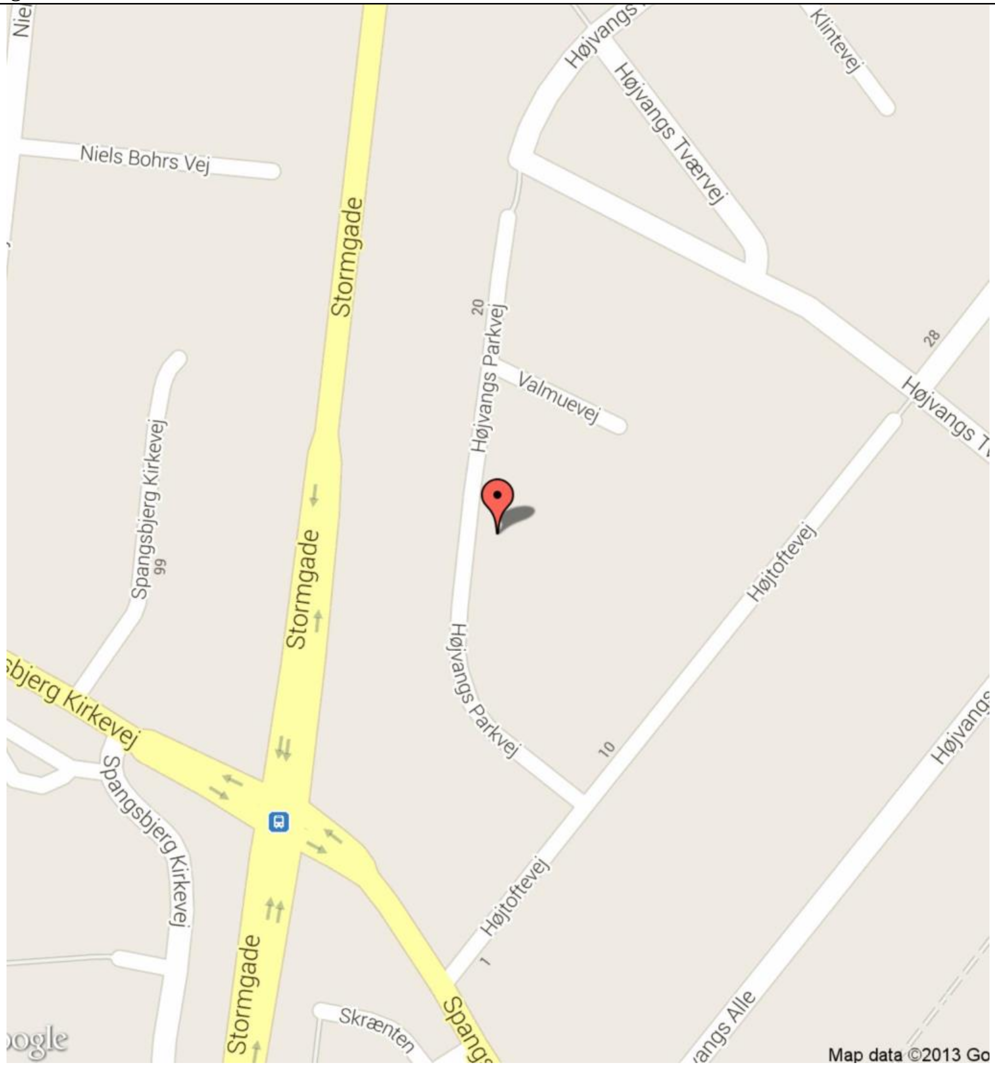
Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg	Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1k.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg	Sag nr. 1587

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1l.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg	Sag nr. 1587



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1m.

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg | Sag nr. 1587 | Dato 23. januar 2014
Kontantpris 2.250.000 | Udbetaling 115.000 | Brutto/md. 13.316 | Netto/md. 11.834 | v/31,21%

Ejendomsoplysninger

Kommune:	Esbjerg			
Matr. nr:	1 bk Spangsbjerg, Esbjerg Jorder			
Må benyttes til:	Beboelsesejendom		ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Ejendomstype:	Villa, 1 fam.		Zonestatus:	Byzone
Offentlig vurdering pr:	2012		Bygningsarealer ifølge...:	BBR-ejermeddelelse
Offentlig ejendomsværdi:	1.700.000	kr.	af dato:	15.10.2013
heraf grundværdi:	463.700	kr.	Hovedbyg. bebyg. areal:	163 m^2
Evt. ejerboligværdi:		kr.	Heraf garage/carport/udhus:	0/0/0 m^2
Grundlag ejd. værdiskat:	1.300.000	kr.	Kælderareal:	89 m^2
Grundskatteloftværdi:	387.000	kr.	Udnyttet tageetage:	
			Boligareal:	163 m^2
Grundareal ifølge:	BBR		Andre bygninger:	24 m^2
Grundareal udgør:	799	m^2	Heraf garage/carport/udhus:	24/0/0 m^2
heraf vej:		m^2	Opført/ombygget år:	1963

Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger

11.07.1960: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på Sælgers forsikringsudgift
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold

Oplysninger om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2
Der foreligger overslag over udbedringsudgifter
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 12.01.2014 med energiklassifikation: E.

Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:

Realkreditinstitut	X	Nej		Ja	Hvilke:
Pengeinstitut	X	Nej		Ja	Hvilke:
Forsikringsselskab		Nej	X	Ja	Hvilke: Willis Forsikring
Andre	X	Nej		Ja	Hvilke:

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra
Forsikring		Nej	X	Ja	Hvis ja, hvorfra: Willis Forsikring
Annoncering	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:
Andre ydelser	X	Nej		Ja	Hvis ja, hvorfra:

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse

Anvendelsesudgifter

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra: Sælger

	Det seneste årsforbrug og udgiften hertil		
Vand/vandafledning	64	m3	4.140
Varme	77	Gj	12.099

Forbruget er for 2012. Varmekilden er fjernvarme

Øvrige forhold

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Der er i det angivne afviklingsforløb af lån ikke taget højde for, at skatteværdien af renteudgifter, der overstiger kr. 50.000,00 for enlige og kr. 100.000,00 for ægtefæller, reduceres fra ca. 33 % til ca. 25 % i perioden fra 2012 til 2019 med 1 % pr. år som følge af skattereform 2009.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse Højvangs Parkvej 5, 6700 Esbjerg | Sag nr. 1587 | Dato 23. januar 2014
Kontantpris 2.250.000 | Udbetaling 115.000 | Brutto/md. 13.316 | Netto/md. 11.834 | v/31,21%

Bruttoudgift/ejerudgift 1. år	Kontant	Finansieret
Prioritetsydelser		139.483
Ejendomsskatter	9.787	9.787
Renovation	1.951	1.951
Skorstensfejning	250	250
Grundejerforening/ejerforening	0	0
Forsikringer baseret på Sælgers forsikringsudgift	5.631	5.631
Tv- grundpakken	2.628	2.628
Rottebekæmpelse	57	57
Bruttoudgift 1. år	**20.304**	**159.787**
Nettoudgift 1. år	**Kontant**	**Finansieret**
Fradrag (renter, bidrag)		-98.636
Fradrag, i alt	0	98.636
Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 31,21%	0	-30.784
Evt. ejendomsværdiskat	13.000	13.000
Skat, overskud/underskud 1. år	13.000	-17.784
+ Bruttoudgift 1. år	20.304	159.787
Nettoudgift 1. år	**33.304**	**142.003**
Kontantbehov ved køb	**Kontant**	**Finansieret**
Kontantpris/udbetaling	2.250.000	115.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	15.160	15.160
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	12.500	12.500
Omkostninger til berigtigelse		
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	4.495	4.495
I alt	2.282.155	147.155

Kontantbehovet er excl. udgifter til garantiprovision for ejerskiftelånets provenu Kontantbehovet er excl. udgifter til garantistillelse for købesummen Kontantbehovet er excl. udgifter til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut

Oplysninger om brutto/netto udgift

Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse.
I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m. v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærmeste kvarte procent point.
Særlige oplysninger om standardfinansieringen:

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Danske bank kr. 700.000

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års Ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening